

**Erklärung der Gemeinde Sauzin  
gemäß § 6a (1) BauGB  
zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 2  
„Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“  
westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz**

Gemäß § 6 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), „ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

**Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Eine in der Gemeinde Sauzin ansässige Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Planänderungsgebiet eine Mehrzweckhalle für maritime (Winterlager für Boote) und landwirtschaftliche Zwecke zu errichten und zu betreiben.

Die örtliche Einordnung der Halle soll parallel zu den auf Flurstück 105 vorhandenen landwirtschaftlichen Unterständen vorgenommen werden. Die Unterstände sollen durch eine Halle für landwirtschaftliche Zwecke ersetzt werden.

Der Standort ist unter städtebaulichen Aspekten für die Entwicklung eines Sondergebietes für maritime und landwirtschaftliche Zwecke geeignet. Es handelt sich um einen landwirtschaftlich vorgeprägten Bereich, der unmittelbar an bestehende Landwirtschaftsbauten angrenzt.

Das Planänderungsgebiet ist auch aufgrund seiner naturräumlichen Lage als geeignet zu werten. An die westliche Gebietsgrenze schließt eine geschlossene Gehölzreihe aus Pappeln an, die höhenmäßig weit über den vorhandenen Gebäudebestand hinausragt und damit eine naturnahe Einbindung in den Landschaftsraum ermöglicht. Auch die Gehölzfläche aus Birken an der nördlichen Gebietsgrenze weist aufgrund der ungehinderten Entwicklung ein kompaktes Erscheinungsbild und größere Einzelbaumbestände auf. Die Gehölze bewirken eine natürliche Einbindung der vorhandenen und der geplanten Bebauungen in den Naturraum.

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich (Koppelweg), so dass die Anbindung des Planänderungsgebietes durch Erweiterung bestehender Anlagen gesichert werden kann.

Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der für den Ortsteil Ziemitz gültigen Innenbereichssatzung und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Baufläche ausgewiesen. Es ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Investitionen wurden daher die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz erforderlich. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Als städtebauliche Zielsetzung wird für die Bauleitpläne die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ bestimmt.

Im Bebauungsplan Nr. 2 erfolgt entsprechend der geplanten differenzierten Nutzungen und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung zusätzlich eine Untergliederung in die Baugebiete 1 und 2.

In der Mehrzweckhalle (Baugebiet 1) sollen Flächen für Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz, Lagerflächen für Reiterhof/Landwirtschaft und für den Hafen Ziemitz, Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/Landwirtschaft sowie Kraftfahrzeugstellplätzen für Segler vorgehalten werden.

Insbesondere das Angebot von Winterlagerflächen für Boote und sicheren Kraftfahrzeugstellplätzen ist für den Hafen Ziemitz von wirtschaftlicher Bedeutung, um die Segler für die Standortentscheidung einzunehmen.

Der Ersatz der landwirtschaftlichen Unterstände durch eine Landwirtschaftshalle (Baugebiet 2) dient der vorausschauenden Anpassung an künftige Anforderungen aus der bestehenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. In der künftigen Halle werden für Reiterhof und Landwirtschaft typische Nutzungen wie Unterstellflächen für den Fuhrpark, Pferdeboxen und Dungplatten vorgesehen.

Die Freiflächen sollen im Baugebiet 1 vornehmlich als Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz genutzt werden.

Für die reitspezifische und die landwirtschaftliche Nutzung werden Flächen für Reit- und Dressurplatz, Koppel, Streichelgehege, Dungplatten, Unterstände und Nebengebäude ausgewiesen.

Die Gemeinschaftsstellplatzflächen für den Bedarf des Plangebietes werden für den Fuhrpark, für die Mitarbeiter und für Besucher vorgehalten.

Gebietsuntypische Nutzungen wie Tankstellen, Betankungsanlagen und Chemieentsorgung, Windenergieanlagen und freistehende Solaranlagen sowie Dauerwohnungen und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.

Damit wird dauerhaft die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt und den Belangen des Natur- und Umweltschutzes entsprochen.

### Bisherige und geplante Zielstellung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. und 2. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin sind die Flurstücke 105 und 106 in der Flur 1 der Gemarkung Ziemitz als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen.

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Errichtung der Mehrzweckhalle vorgenommen und die Flächen des Planänderungsgebietes wie folgt ausgewiesen:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“

### Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Ziemitz. Es wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen, Äcker), im Westen durch eine Pappelreihe und einen Reitplatz, im Osten durch den Koppelweg und den Reiterhof sowie im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Koppeln Reiterhof) begrenzt.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	1
Flurstücke	105 und 106
Flur	2

Die Gesamtfläche beträgt rd. 9.710 m<sup>2</sup>.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb der Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Die Planänderung befindet sich in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Belangen als Tourismusentwicklungsraum. Mit den geänderten Planinhalten wird der Tourismusstandort mit dem Schwerpunkt maritimer Wassersport und Erholung auf dem Lande mit Kombination Ferienvermietung und den Angeboten des Reiterhofes gestärkt.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Ziemitz, abgewandt von Wohn- und Beherbergungsbebauungen, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** nicht zu erwarten sind.

Die Errichtung der Mehrzweckhalle erfolgt in einem von landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichneten Areal. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich mit dem Verlust von Biotopen Beeinträchtigungen, die aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Vegetationen begrenzt bleiben. Gehölzrodungen sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2 wurde der Eingriff ermittelt und ein Kompensationsbedarf ausgewiesen, der durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie durch die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (VR-022) beglichen werden kann.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF- Maßnahmen erforderlich werden. Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Mit der Errichtung der Mehrzweckhalle sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2 in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Zur Bewertung des Schutzgutes **Fläche** wurde eingeschätzt, dass mit der Planänderung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Beanspruchung von bereits versiegelten bzw. beanspruchten Flächen bei der Ausweisung des Sondergebietes Rechnung getragen wurde.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage und der Nähe zum Peenestrom in einem hochwassergefährdeten Bereich. Es sind aus Sicht des **Küsten- und Hochwasserschutzes** Maßnahmen zum Schutz der geplanten baulichen Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen Dritter erforderlich. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

Infolge der Sondergebietsausweisung und der zulässigen Bebauung mit einer Mehrzweckhalle können kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Peenestromes ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen für das Schutzgut **Klima**.

Die Errichtung der Mehrzweckhalle erfolgt zum Ausschluss von Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Landschaftsbild** unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen, die eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Planänderungsgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2 in die Festsetzungen aufgenommen wurden. **Baudenkmale** sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Planänderungsgebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine **biologische Vielfalt** prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass infolge der geplanten Bauungen und Nutzungen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Das Planänderungsgebiet wird von **Amphibien** als terrestrisches Teilhabitat genutzt. Im Zuge der Umsetzung der Planungen werden keine essentiellen Habitate überbaut oder umgenutzt. Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen.

Das Planänderungsgebiet fungiert als Jagdhabitat für **Fledermäuse**. Eine Entwertung des Planänderungsgebietes als Jagdhabitat wird aufgrund der vergleichbaren bestehenden und geplanten Nutzungen nicht erwartet.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen konnte ein Brutvorkommen störungsempfindlicher **Vogelarten** ausgeschlossen werden. Die geplanten Nutzungen werden nicht wesentlich von den bestehenden abweichen, so dass erhebliche Störungen, Verletzungen oder Tötungen von geschützten Vogelarten nicht zu erwarten sind.

### **Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Mit der Entwicklung des Gebietes wird der Tourismusstandort in den Sparten maritimer Wassersport und Erholung auf dem Lande (Pferdepension und Reiterhof) gestärkt sowie für die betroffenen einheimischen Gewerbe die Voraussetzungen für eine langfristige und konkurrenzfähige Betreibung verbessert.

Die umwelt- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 2 durch konkrete Festsetzungen und Maßnahmen kompensiert.

Die Gemeinde hat mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Kosten für die Planung und Umsetzung des Vorhabens regelt.

### **Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Am **19.07.2016** wurde durch die Gemeindevertretung Sauzin der **Aufstellungsbeschluss** zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin gefasst und im Amtsblatt „Am Peenestrom“ am 07.09.2016 bekanntgemacht.

Die zur **Planungsanzeige** vom **12.08.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch **Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen von 04-2017**, bestehend aus Planzeichnung und Kurzbeschreibung des Vorhabens sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, im Zeitraum **vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017** durchgeführt. Zeitgleich wurden die Vorentwurfsunterlagen den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 04-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen entsprechend dem Abwägungsergebnis überarbeitet und die **Entwurfsunterlagen von 06-2018** der Gemeindevertretung Sauzin zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Zeitraum vom 30.07.2018 - 31.08.2018 öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, den **Feststellungsbeschluss** für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sauzin gefasst.

Sauzin, den **20.05.2019** .....

Der Bürgermeister 